



# EVICITION PROBLEMS ARISING FROM TENANCY AGREEMENTS IN GEORGIA CURRENT REALITY AND CHALLENGES (Guarantee institution under French Law)

Nikoloz Pkhaladze

*Doctoral Candidate of Law, Caucasus International University, Attorney, Founder Law Office "Pkhaladze and Partners", Georgia*

## ARTICLE INFO

### Article History:

Received	01.06. 2023
Accepted	11.06.2023
Published	30.06.2023

### Keywords:

Rent,  
Landlord,  
Eviction

## ABSTRACT

Police evictions are back – The National Enforcement Bureau under the Ministry of Justice has a new initiative to protect landlords from contractual risks in real estate finance transactions. The idea, which belongs to the Ministry of Justice, will allow legal entities and individuals to register a contract of sale, including lease and tenancy contracts, with the National Enforcement Bureau. The parties can write in the tenancy agreement that the owner will have the opportunity to apply to the enforcement bureau in case of violation of the terms by the tenant and receive enforcement service from it in an expedited manner. As is known, the police eviction from the property no longer exists since 2015, which means that if the person who rented an apartment cannot or does not pay the amount, the landlord must apply to the court instead of the police. What problem did the cancellation of police eviction create, and what will the new initiative of the Ministry of Justice change? Is the mentioned initiative a way to fundamentally solve the problem? The reader will hear the answers to these questions in this article.

## INTRODUCTION

In recent years (especially after the Russia-Ukraine war), cases have become more frequent when individuals, including migrants, rent an apartment or commercial space, then do not pay the rent but not leaving the real estate; Even the legal owner does not have the leverage to quickly recover the property, because the so-called after the abolition of the police eviction rule, this is only possible through the courts, and proceedings in the courts are often delayed for years due to procedural bureaucratic procedures. Society agrees that the right to property is paramount; it is the all-encompassing legal dominion over a thing. Ownership gives a person the right to possess, dispose and use. The right to property, as a natural right, is not only the basic basis of human existence but also ensures freedom and adequate realisation of skills and abilities. Also, the property right is the basis of the economic activity of a natural or legal person and the most important element determining it; ensuring the smooth transfer of the property right is considered to be a necessary condition for the effective use of resources and the increase of the universal state.<sup>1</sup>

## LEGAL NATURE OF THE TENANCY AGREEMENT

According to the tenancy agreement, the lessor is obliged to transfer to the lessee the specified item for temporary use and to allow him to use this item during the term of the agreement, and the lessee is obliged to pay the lessor the rent agreed in the agreement.<sup>2</sup>

Under the tenancy agreement, the lessor is obliged not only to hand over the object of rent to the lessee (in possession and/or use) but also to maintain the appropriate condition of the object during the entire period of the lease. This condition is cumulative in nature, which means that if both conditions are not fulfilled, then the lessor cannot fulfil the obligation under the tenancy agreement

in full, regardless of whether it is expressly stated in the rental agreement or not. The suitability of the subject of the tenancy agreement (determining the suitable condition) must be done in the presence of the lessee. When determining the suitable condition, it is necessary to determine to what extent this or that particular item (the subject of the contract) is suitable (for use) for the purposes provided for in the contract. The purpose of the item is determined by the nature of its normal use<sup>3</sup>.

The tenancy agreement represents the number of agreements that provide for the transfer of the item for use. The main right of the lessee is to use the rented object, and the deprivation of this right or the late transfer of the object (rental object), gives him (the lessee) the right to refuse the contract<sup>4</sup>.

It seems that the necessary component of the rental is the transfer of the thing (apartment), which in turn entitles the lessee to use it until the lease agreement is terminated or dissolved in accordance with the law to prevent any interference with the use of the item.

## CONSIDERATION OF VINDICATORY CLAIMS AND ENFORCEMENT ISSUES

A vindictive action is an action by a non-possessor against the wrongful owner for the return of real property<sup>5</sup>. According to § 985 of the German Civil Code, the legal owner can demand the return of the item from the owner. The Supreme Court of Georgia indicated in relation to one of the cases that the vindication claim is satisfied in the presence of three prerequisites: 1) there must be an owner of the thing, 2) there must be an owner, 3) the owner must not have the right to possess the thing<sup>6</sup>. The goal of a vindication lawsuit is for the

1 Posner, R., (2011). Economic Analysis of Law. 8th edn, Aspen Publishers, p. 4.

2 Chechelashvili, Z., (2020). Contract Law, "Bona Causa" publishing house, vol., Tb. p. 234.

3 Tumanishvili, G., (2012). Contract drafting technique and obligation-legal normative regulation, Ilia State University, Tb., p. 70.

4 Collective of authors (2002). Commentary on the Civil Code of Georgia, book four (L. Chanturia, ed.) "Samartali" publishing house. Vol., p. 96.

5 Mikava, L., (2011). Vindication lawsuit as a legal means of protecting the right to a lawsuit, "Justice and Law" magazine, N1., Vol., Tb. p. 76.

6 Decisions of the Supreme Court of Georgia on civil, entrepreneurial and bankruptcy cases, N8, 2003.

former owner to recover his property status and get his item back. The owner cannot be accused of negligence, the owner may act more prudently when entering into an agreement for the temporary possession of the thing than when purchasing the thing, and the assumption about the fault of the owner, in its essence, means imposing civil legal responsibility of the owner on himself, which is not allowed<sup>7</sup>.

When the contractual partner becomes the illegal owner of the item, both the claim of the item and compensation for damages must be made on the basis of a contractual claim because the party to the contract was obliged to return the item to the owner upon termination of the contractual relationship.<sup>8</sup> Thus, if the thing is with the tenant after the expiration of the contract, the owner can demand the thing from him, both on the basis of a vindication and a contractual claim.

As of today, many civil cases are pending in courts with the request to reclaim the item from illegal ownership; however, due to court congestion, the mentioned lawsuits continue until the last instance, which is a great financial loss for the owner in terms of unacceptable rent, to this is added the protracted enforcement processes, lack of personnel, sometimes during the eviction process, enforcement police from the regions the employees participate, so I believe that the financial interests of the owner will not be protected as much as possible during the long stage of the eviction procedures.

## GUARANTOR AS A MEANS OF FINANCIAL SECURITY FOR THE LESSOR

Who is the guarantor, and what is his obligation to the tenant and the lessor? A guarantor, also called a "guarantor" (a natural or legal person – a company) undertakes to pay the rent (as well as any interest in the event of a delay) in the event that the tenant fails to fulfil his obligations. The guarantor must have a fixed income and a stable

financial situation; the landlord can even require several guarantors if he considers that the tenant's income and financial situation are unstable (this is the rule in the French Republic).

The tenant is not obliged to have a guarantor when renting an apartment, but the landlord has the right to request it. In France, the presence of a guarantor is more and more required when signing a tenancy agreement. The surety bond must be a written deed between the lessee, the lessor and the guarantor, drawn up by a notary or a lawyer.

It is important for the lessor to know whom to turn to in case the lessee does not pay the rent; as for the guarantor/guarantor, he is obliged to fully understand the scope of his obligation before concluding the transaction, it is necessary to specify its duration in the act of guarantee, since the validity period of the guarantor's obligation depends on the period of completion of the rental agreement, and it is terminated immediately after the end of the current rental agreement, it should also be noted that the lessor and the lessee do not have the right to extend the term of the rental agreement without notifying the guarantor, the said agreement is void in terms of the guarantor's responsibility. According to Article 2297 of the French Civil Code, the guarantor signs a guaranty document specifying the amount of the rent and the conditions for its revision<sup>9</sup>. The reader will be interested in what measures the lessor should apply when the lessee cannot or does not fulfil his obligations; in such a case, the owner must submit the rental agreement to the National Bureau of Enforcement and a letter sent to the guarantor about the existence of the debt (with proof of delivery), after which the bailiff, without examining/evaluating any issue, will make a withholding of the guarantor's proceeds (as in foreclosure/collection), after which the National Enforcement Bureau will transfer the withheld amount/rent to the landlord.

## CONCLUSION

In conclusion, it should be said that, as of today, the owner's interests are inadequately protected in this regard and require more guarantees so that they are not neglected, and I also believe

7 Kochashvili, K., (2015). Ownership and property – fact and right in civil law, "Bona Causa" publishing house, Tb. p. 193.

8 Zoidze, B., (2003). Georgian civil law, vol., Tb. p. 101.

9 French Civil Code; Art.2297.

that the above-mentioned guarantee mechanism will be highly appreciated in Georgia and Georgian society, and it will not be alienated, since Georgian Legislation already recognises the guarantor institution in banking and credit relations, so I think that if commercial banks require a guarantor in certain cases when granting a loan, why should it not be possible to introduce a guarantor mechanism during the conclusion of a rental agreement. When signing a tenancy agreement, the lessor, in addition to requiring a guarantor, can take certain preventive measures, e.g. check the potential tenant's previous rental history with the previous landlord; this will give the landlord some insight into his new counterparty. At the same time, it is important to understand that the Constitutional Court of Georgia discussed the issue of compliance with the Constitution in the first and second sentences of Article 268 Prima 1 of the Code of Civil Procedure of Georgia and Article 269 of the same Code. These articles allowed the parties, when signing the contract, to define themselves, in case of a dispute, the issue of immediate enforcement of the decision of the court of first instance.

In this case, the winning party had the opportunity to immediately start enforcement proceedings

based on the decision of the court of first instance, regardless of the appeal of the decision to a higher court.

According to the decision of the Constitutional Court, the immediate enforcement of the decision of the court of first instance limits the rights of the losing party.

Although the Court recognised the practicality of immediate enforcement in terms of supporting civil settlements and speedy restoration of violated rights, it nevertheless found the adverse effect of immediate enforcement disproportionate to the benefits obtained.

According to the decision of the Constitutional Court, the above-mentioned articles of the Civil Procedure Code of Georgia lose their force as of October 1, 2023<sup>10</sup>. According to the above-mentioned decision, the courts will be overloaded even more, which will prevent the timely restoration of the violated rights of the legal owner, so I believe that the method of solving the problem mentioned in the article is an alternative for this stage.

---

10 Decision No. 2/3/1421,1448,1451 of the Constitutional Court of Georgia dated April 11, 2023.

---

## BIBLIOGRAPHY:

### Research and textbooks:

1. Chechelashvili, Z. (2020). Contract Law, "Bona Causa" publishing house, vol., Tb. p. 234.
2. Tumanishvili, G., (2012). Contract drafting technique and obligation-legal normative regulation, Ilia State University, Tb., p. 70.
3. Collective of authors (2002). Commentary on the Civil Code of Georgia, book four (L. Chanturia, ed.) "Samartali" publishing house. Vol., p. 96.
4. Mikava, L., (2011). Vindication lawsuit as a legal means of protecting the right to a lawsuit, "Justice and Law" magazine, N1., Vol., Tb. p. 76.
5. Kochashvili, K. (2015). Ownership and property – fact and right in civil law, "Bona Causa" publishing house, Tb. p. 193.

6. Zoidze, B., (2003). Georgian civil law, vol., Tb, p. 101.

### Foreign Literature:

1. Posner, R., (2011). Economic analysis of law. 8th edition, Aspen Publishing, p. 4.

### Normative material used:

1. French Civil Code Art. 2297

### Court Decisions:

1. Decisions of the Supreme Court of Georgia on civil, entrepreneurial and bankruptcy cases, N8, 2003.
2. Decision No. 2/3/1421, 1448, 1451 of the Constitutional Court of Georgia dated April 11, 2023.

# უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი გამოსახლების პრობლემები საქართველოში, არსებული რეალობა და გამოწვევები (გარანტის ინსტიტუტის დანერგვის საჭიროება ფრანგული სამართლის მიხედვით)

ნიკოლოზ ფხალაძე

სამართლის დოქტორანტი, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი  
ადვოკატი, საადვოკატო ბიურო „ფხალაძე და პარტნიორები“

საკვანძო სიტყვები: ქირავნობა, გამქირავებელი, გამოსახლება

## შესავალი

ბოლო წლებში (განსაკუთრებით რუსეთ-უკრაინის ომის შემდეგ) გახშირდა შემთხვევები, როდესაც ფიზიკური პირები და მათ შორის მიგრანტებიც ქირაობენ ბინას ან კომერციულ ფართს, შემდეგ არ იხდიან ქირას, მაგრამ არც უძრავ ქონებას ტოვებენ; კანონიერ მესაკუთრეს კი არ აქვს ბერკეტი, რომ კუთვნილი ქონება ოპერატიულად დაიბრუნოს, რადგან ე.წ. საპოლიციო გამოსახლების წესის გაუქმების შემდეგ, ეს მხოლოდ სასამართლოს გზითაა შესაძლებელი, საქმის წარმოება სასამართლოში კი საპროცესო ბიუროკრატიული პროცედურებიდან გამომდინარე ხშირად წლების განმავლობაში ყიანურდება. საზოგადოება თანხმდება, რომ საკუთრების უფლება არის უმნიშვნელოვანესი, იგი არის ნივთზე ყოვლისმომცველი იურიდიული ბატონობა.

მესაკუთრეობა პირს ანიჭებს მფლობელობის, განკარგვისა და სარგებლობის უფლებას. საკუთრების უფლება, როგორც ბუნებითი უფლება, ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას. ასევე, საკუთრების უფლება არის ფიზიკური თუ იურიდიული პირის ეკონომიკური აქტივობის საფუძველი და მისი განმაპირობებელი უმნიშვნელოვანესი ელემენტი, საკუთრების უფლების შეუფერხებელი გადაცემის უზრუნველყოფა მიიჩნევა რესურსების ეფექტიანი გამოყენებისა და საყოველთაო დოვლათის გაზრდის აუცილებელ პირობად<sup>1</sup>.

ქირავნობის ხელშეკრულების სამართლებ-

1 Posner, R., (2011). Economic Analysis of Law. 8th edn, Aspen Publishers, p. 4.



რივი ბუნება

ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული ვალდებულია გადასცეს დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში განსაზღვრული ნივთი, და მისცეს მას საშუალება ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, ხოლო დამქირავებული ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა<sup>2</sup>.

ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული ვალდებულია არა მხოლოდ გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი (მფლობელობასა ან/და სარგებლობაში), არამედ ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ვარგისიანი მდგომარეობა. ეს პირობა თავისი ბუნებით კუმულაციურია, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ სახეზე არ არის ორივე პირობის შესრულება, მაშინ გამქირავებული ვერ ასრულებს ქირავნობის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას სრულად, მიუხედავად იმისა ქირავნობის ხელშეკრულებაში ამის შესახებ პირდაპირ აღნიშნულია თუ არა. ქირავნობის ხელშეკრულების საგნის ვარგისიანობა (ვარგისი მდგომარეობის დადგენა) უნდა მოხდეს დამქირავებელის თანდასწრებით, ვარგისი მდგომარეობის დადგენისას აუცილებელია იმის განსაზღვრა თუ რამდენად არის ესა თუ ის კონკრეტული ნივთი (ხელშეკრულების საგანი) ვარგისი (გამოსაყენებლად) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის. ნივთის მიზნობრივი დანიშნულება განისაზღვრება მისი ჩვეულებრივი სარგებლობის ხასიათით<sup>3</sup>.

ქირავნობის ხელშეკრულება წარმოადგენს იმ ხელშეკრულებათა რიცხვს, რომლებიც ითვალისწინებენ ნივთის სარგებლობაში გადაცემას. დამქირავებლის ძირითადი უფლება არის – ისარგებლოს დაქირავებული ნივთით და ამ უფლების წართმევა, ან ნივთის (ქირავნობის საგნის) დაგვიანებით გადაცემა აძლევს მას (დამქირავებელს) უფლებას, რომ უარი თქვას ხელშეკრულებაზე<sup>4</sup>.

როგორც ჩანს ქირავნობის აუცილებელი კომპონენტია ნივთის (ბინის) გადაცემა რაც თავის მხრივ დამქირავებელს მისი სარგებლობით უფლებას ანიჭებს, მანამ სანამ არ მოხდება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა ან კანონით დადგენილი წესით მოშლა, უძრავი ნივთის გადაცემის შემდეგ დამქირავებული იძენს მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს, რაც თავის მხრივ უფლებას აძლევს მას ისარგებლოს და აღკვეთოს ნებისმიერი ხელის შეშლა ნივთით სარგებლობიდან.

## ვინდიკაციური სარჩელის განხილვა და აღსრულების პრობლემები

სავინდიკაციო სარჩელი არის არამფლობელი მესაკუთრის სარჩელი უკანონო მფლობელის წინააღმდეგ უძრავი ნივთის დაბრუნების თაობაზე<sup>5</sup>. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 985-ე პარაგრაფის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელისგან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილება ხდება სამი წინაპირობის არსებობისას: 1) უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, 2) არსებობდეს მფლობელი, 3) მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება<sup>6</sup>. ვინდიკაციური სარჩელის მიზანია ყოფილმა მესაკუთრემ აღიდგინოს თავისი ქონებრივი მდგომარეობა, და დაიბრუნოს თავისი ნივთი. მესაკუთრეს ვერ დაედება ბრალი უყურადღებობაში, მესაკუთრე ნივთს დროებით მფლობელობაში გადაცემის ხელშეკრულების დადებისას შესაძლოა, უფრო წინდახედულად მოქმედებდეს, ვიდრე საკუთრივ, ნივთის შეძენისას, ხოლო ვარაუდი მესაკუთრის ბრალის შესახებ, თავისი არსით ნიშნავს მესაკუთრის სამოქალაქოსამა-

2 ჭეჭელაშვილი, ზ., (2020). სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბ., გვ 234.

3 თუმანიშვილი გ., (2012). ხელშეკრულების შედგენის ტექნიკა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმატიული რეგულირება, ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბ., გვ 70.

4 ავტორთა კოლექტივი (2002). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე (ლ.

ჭანტურია, რედ.) გამომცემლობა „სამართალი“. თბ., გვ. 96.

5 მიქავა, ლ., (2011). ვინდიკაციური სარჩელი, როგორც სანივთო უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალება, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“ N1., თბ., გვ 76.

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაცოტრების საქმეებზე, N8, 2003 წ.

რთლებრივი პასუხისმგებლობის დაწესებას საკუთარი თავის მიმართ, რაც დაუშვებელია<sup>7</sup>.

როდესაც ნივთის უკანონო მფლობელად იქცევა სახელშეკრულებო პარტნიორი, როგორც ნივთის გამოთხოვა, ისე ზიანის ანაზღაურება უნდა მოხდეს სახელშეკრულებო სარჩელის საფუძველზე, რადგან ხელშეკრულების მხარე სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტისას ვალდებული იყო ნივთი დაებრუნებინა მესაკუთრისთვის<sup>8</sup>, ამგვარად თუ ნივთი იმყოფება დამქირავებელთან ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მესაკუთრეს მისგან ნივთის გამოთხოვა შეუძლია, როგორც სავინდიკაციო, ისე სახელშეკრულებო სარჩელის საფუძველზე.

დღეის მდგომარეობით საერთო სასამართლოებში მრავალი სამოქალაქო საქმე მიმდინარეობს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან გამოთხოვნის მოთხოვნით, თუმცა სასამართლო გადატვირთულობიდან გამომდინარე აღნიშნული სარჩელები ბოლო ინსტანციამდე გრძელდება, რაც მესაკუთრისთვის დიდი ფინანსური დანაკარგია მიუღებელი ქირის თვალსაზრისით, ამას ემატება აღსრულების გაჭიანურებული პროცესები, კადრების ნაკლებობა, ზოგჯერ გამოსახლების პროცესში რეგიონებიდან ჩამოსული აღსრულების პოლიციის თანამშრომლებიც კი იღებენ მონაწილეობას, ამდენად მიმაჩნია, რომ მაქსიმალურად იქნეს დაცული მესაკუთრის ფინანსური ინტერესები გამოსახლების პროცედურების ხანგრძლივ ეტაპზე.

## გარანტი როგორც გამქირავებლის ფინანსური უზრუნველყოფის საშუალება

ვინ არის გარანტი, და რა ვალდებულება აკისრია მას დამქირავებელსა და გამქირავებლის მიმართ. გარანტორი, რომელსაც ასევე უწოდებენ „გარანტს“ (ფიზიკური ან იურიდიული პირი – კომპანია) იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს ქირა (ისევე, როგორც ნებისმიერი პროცენტი დაგვიანების შემთხვევაში) იმ

შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებებს. გარანტს უნდა ჰქონდეს ფიქსირებული შემოსავალი და სტაბილური ფინანსური მდგომარეობა, გამქირავებელს შეუძლია რამდენიმე გარანტიც კი მოითხოვოს, თუ ჩათვლის, რომ დამქირავებლის შემოსავალი და ფინანსური მდგომარეობა არასტაბილურია (ასეთი წესი საფრანგეთის რესპუბლიკაში).

დამქირავებელი არ არის ვალდებული ბინის ქირავნობისას ჰყავდეს გარანტი, მაგრამ გამქირავებელი უფლებამოსილია მოითხოვოს იგი. საფრანგეთში დრო და დრო უფრო მეტად მოთხოვნადია გარანტის მონაწილეობა ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმებისას. თავდებობის ვალდებულება უნდა იყოს წერილობითი აქტი დამქირავებელს, გამქირავებელსა და თავდებს შორის, რომელიც უნდა შეადგინოს ნოტარიუსმა ან ადვოკატმა.

მნიშვნელოვანია, რომ გამქირავებელმა იცოდეს, ვის მიმართოს იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელი ქირას არ იხდის, რაც შეეხება გარანტს/თავდებს იგი ვალდებულია კარგად გააცნობიეროს მისი ვალდებულების ფარგლები გარიგების დადებამდე, აუცილებელია თავდებობის აქტში მითითებული იყოს მისი ხანგრძლივობა, ვინაიდან გარანტის ვალდებულების მოქმედების პერიოდი, დამოკიდებულია ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულების პერიოდზე, და იგი წყდება ქირავნობის მიმდინარე ხელშეკრულების დასრულებისთანავე, ამასთან ერთად უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ გამქირავებელს და დამქირავებელს არ აქვთ უფლება ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა გააგრძელონ გარანტის შეუტყობინებლად, აღნიშნული შეთანხმება ბათილია გარანტის პასუხისმგებლობის ნაწილში. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2297-ე მუხლის მიხედვით, თავდებში მყოფი ფიზიკური პირი ხელს აწერს თავდებობის დოკუმენტს, რომელშიც მითითებულია ქირის ოდენობა და მისი გადასინჯვის პირობები<sup>9</sup>. მკითხველს დააინტერესებს თუ რა ზომებს უნდა მიმართოს გამქირავებელმა, როდესაც დამქირავებელი ვერ ან არ ასრულებს თავის ვალდებულებებს, ასეთ დროს მესაკუთრემ აღსრულების ეროვნულ ბიუროში უნდა წარადგინოს ქირავნობის ხელშეკრულება და გარანტისთვის გაგზავნი-

7 ქოჩაშვილი, ქ., (2015). მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში., გამომცემლობა „ბონა კაუზა“თბ., გვ.193.

8 ზოიძე, ბ., (2003). ქართული სანივთო სამართალი.,თბ., გვ.101.

9 French Civil Code; Art.2297.

ლი წერილი, დავალიანების არსებობის შესახებ (ჩაბარების დასტურით) რის შემდეგადაც აღმასრულებელი ყოველგვარი საკითხის შესწავლის/შეფასების გარეშე, მოახდენს გარანტიის შემოსავლების დაკავებას (როგორც ეს ყადაღის/ინკასოს დროს ხდება), ამის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო დაკავებულ თანხას/ქირის ოდენობას გადაურიცხავს გამქირავებელს.

## დასკვნა

დასკვნის სახით უნდა ითქვას, რომ დღეის მდგომარეობით მესაკუთრის ინტერესები არასათანადოდ არის დაცული ამ მხრივ, და საჭიროებს მეტ გარანტიას, რათა არ მოხდეს მისი უგულებელყოფა, ასევე მიმაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გარანტიის მექანიზმი საქართველოში და ქართულ საზოგადოებაში დიდ მონონებას დაიმსახურებს, და არ მოხდება მისი გაუცხოება, ვინაიდან ქართული კანონმდებლობა უკვე იცნობს თავდების ინსტიტუტს საბანკო და სასესხო ურთიერთობებში, ამდენად ვფიქრობ, რომ თუ კომერციული ბანკები სესხის გაცემის დროს, ცალკეულ შემთხვევებში ითხოვენ თავდებობას, რატომ არ უნდა შეიძლებოდეს ქირავნობის ხელშეკრულების დადების დროს თავდების მექანიზმის შემოღება. ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმებისას გამქირავებელს, გარანტიის მოთხოვნის გარდა შეუძლია გარკვეული პრევენციული ღონისძიებები გაატაროს, მაგ. გადაამოწმოს პოტენციური დამქირავებლის წინა ქირავნობის ისტორია ძველ მესაკუთრესთან, ამით გამქირავებელს გარკვეული წარმოდგენაც შეექმნება მის ახალ კონტრაგენტთან. ამასთან ერთად მნიშვნელოვანია გავიაზროთ ისიც, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განიხილა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268 პრიმა 1-ელი მუხლის პირველი და მე-2 წინადადებებისა და ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის კონსტიტუციასთან შესაბამისობის საკითხი. მოცემული მუხლები საშუალებას აძლევდა მხარეებს, ხელშეკრულების გაფორმებისას თავად განესაზღვრათ, დავის შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულების საკითხი.

ამ შემთხვევაში, მოგებულ მხარეს ჰქონდა შესაძლებლობა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე დაუყოვნებლივ დაეწყო სააღსრულებო წარმოება, მიუხედავად გადაწყვეტილების ზემდგომ სასამართლოში გასაჩივრებისა.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება, ზღუდავს წაგებული მხარის უფლებებს.

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ აღიარა დაუყოვნებელი აღსრულების პრაქტიკულობა სამოქალაქო გარიგებების მხარდაჭერისა და დარღვეული უფლებების სწრაფი აღდგენის კუთხით, მაინც მიიჩნია, რომ დაუყოვნებელი აღსრულების უარყოფითი შედეგი მიღებულ სარგებელთან მიმართებაში არაპროპორციულია.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ზემოაღნიშნული მუხლები ძალას კარგავს 2023 წლის 1-ელი ოქტომბრიდან<sup>10</sup>. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, სერთო სასამართლოები კიდევ უფრო მეტად გადაიტვირთება, რაც ხელს შეუშლის კანონიერი მესაკუთრის დარღვეული უფლებების დროულ აღდგენას, ამდენად მიმაჩნია, რომ სტატიაში მოყვანილი პრობლემის გადაჭრის მეთოდი, ამ ეტაპისთვის უალტერნატივოა.

10 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2023 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილება №2/3/1421,1448,1451.